

Damit die Vorbereitung Ihres Umzuges optimal erfolgt, sind einige Regeln zu beachten und Maßnahmen zu veranlassen. Sie sollten daher rechtzeitig die Planung aller Ihrer Aktivitäten in Angriff nehmen.

Unser kleiner Ratgeber wird Sie dabei unterstützen.

Vor der Wohnungssuche

Informieren Sie sich in Ihrem derzeitigen Mietvertrag über die Länge der Kündigungsfrist und bis wann die Kündigung bei Ihrem jetzigen Vermieter vorliegen muss. Nur wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Kündigungsfristen des BGB.

Vertrauen Sie auch nicht darauf, dass Mietverträge aus DDR-Zeiten nur eine 14-tägige Kündigungsfrist haben, denn die vertraglichen Regelungen waren auch in der DDR nicht einheitlich.

Gern können wir Ihnen bei der Klärung dieser Frage behilflich sein, wenn Sie uns Ihren aktuellen Mietvertrag mitbringen.

Die Information über die Kündigungsfrist ist deshalb wichtig, damit Sie den Mietbeginn für Ihre Wohnung entsprechend aushandeln können – sonst zahlen Sie unter Umständen doppelt Miete.

Haben Sie sich ernsthaft entschlossen, sich eine neue Wohnung zu suchen, sollten Sie beginnen, Ihren Haushalt schon ein bisschen zu sichten und Gegenstände auszusortieren, die Sie ohnehin nicht benötigen oder die den Umzug nicht mitmachen sollen. Günstig ist es, wenn Sie sich dazu über den nächsten Sperrmülltermin informieren, falls Sie auch Möbel, Teppiche u.ä. aussortieren wollen, die nicht in die grauen Mülltonnen entsorgt werden können. Auskunft zu den Sperrmüllterminen erhalten Sie sicher bei Ihrem Vermieter oder bei der Stadtwirtschaft direkt.

Sollten Sie erwägen, Ihre jetzige Wohnung bereits während der Wohnungssuche zu kündigen, müssen Sie wissen: Eine Rücknahme der Kündigung muss der Vermieter nicht akzeptieren. Er kann später darauf bestehen, dass Sie die Wohnung pünktlich räumen. Verzögert sich Ihr Auszug, kann der Vermieter die aktuelle Miethöhe nach Mietspiegel oder auch einen (begründeten) Schadensersatz fordern. Bei ein paar Tagen Verzug wird er das sicher nicht tun, aber...

Hat er z.B. schon einen Nachmieter, sind Sie verpflichtet, den entstehenden Mietausfall (Differenz zwischen Ihrer Miete und der des Nachfolgers) zu zahlen.

Hat allerdings der Vermieter selbst ein Interesse an Ihrem Auszug (weil er z.B. modernisieren oder abreißen möchte), können Sie durchaus eine verkürzte Kündigungsfrist verhandeln. Wichtig ist die Kommunikation mit Ihrem Vermieter.

Die passende Wohnung ist gefunden – was nun?

Es ist bei vielen Vermietern üblich, einen Vorvertrag zum Mietvertrag abzuschließen. Dieser stellt sicher, welche Wohnung zu welchem Preis an Sie vermietet wird und sollte in jedem Fall auch das Datum der Bezugsfähigkeit enthalten. Außerdem können Leistungen



vereinbart werden, die der Vermieter oder Sie selbst noch vor Bezug in der zukünftigen Wohnung erbringen sollen (Ausstattung und Zustand der Wohnung). Es könnte jedoch auch gleich ein richtiger Mietvertrag werden. Der Vorvertrag bietet den Vorteil, dass Sie ein Rücktrittsrecht vereinbaren können. Mit einem Mietvertrag binden Sie sich jedoch gleich.

Kleiner Tipp: Wenn Ihnen die Miete besonders günstig erscheint, fragen Sie beim Vermieter nach, warum er so billig vermietet. Erkundigen Sie sich auch, wie lange die Wohnung leer stand und warum. Möglicherweise liegt es an Umständen in der Nachbarschaft, die für Sie nicht sogleich erkennbar sind.

Prüfen Sie den angebotenen Mietpreis genau auf seine Zusammensetzung. Ein Trick mancher Vermieter besteht darin, die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen zu niedrig zu kalkulieren. Wenn Sie erst einmal in der Wohnung wohnen, können hohe Nachforderungen auf Sie zukommen. Bei kalten Betriebskosten unter 0,90€ je Quadratmeter sollten Sie stutzig werden. Heizkosten richten sich nach der Art der Beheizung, sollten jedoch ebenfalls nicht unter 0,75€ je Quadratmeter liegen. Lassen Sie sich unter Umständen die letzte Abrechnung einer ähnlichen oder gleichen Wohnung im selben Haus zeigen.

Haben Sie alles geprüft und einen Vertrag abgeschlossen, müssen Sie schnellstmöglichst Ihre jetzige Wohnung kündigen.

Bitte beachten Sie:

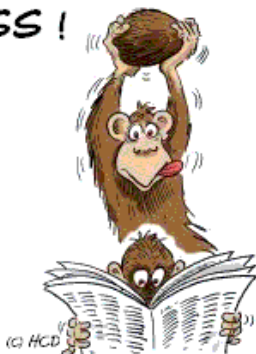
Die Kündigung muss generell schriftlich erfolgen. Es gilt nicht das Datum der Absendung, sondern das Datum der Vorlage der Kündigung beim Vermieter. Deshalb lieber einige Tage früher absenden oder persönlich abgeben und den Empfang quittieren lassen.

Kleiner Tipp: Viele Kabelfernsehanbieter haben Kündigungsfristen von 3 Monaten, weshalb Sie auch hier auf eine rechtzeitige Kündigung achten sollten.

Vereinbaren Sie möglichst kurzfristig einen Vorabnahmetermin mit Ihrem Vermieter. Die Vorabnahme dient dazu, in der alten Wohnung noch notwendig werdende Arbeiten abzusprechen und dies sollte auch protokolliert werden. Sie können sich auf Grund der Vorabnahme über den Umfang der Arbeiten und den erforderlichen Zeitaufwand bereits ein Bild machen und deren Umsetzung einplanen bzw. organisieren. Auch die Klärung, ob Sie die Forderung des Vermieters erfüllen müssen, können Sie gut in dieser Zeit vornehmen.

Waren für den Vermieter zur Vorabnahme bestimmte Mängel klar erkennbar und er hat Sie nicht zu Beseitigung aufgefordert, sondern stellt die Forderung erst zur Endabnahme (endgültige Übergabe der Wohnung) auf, können Sie durchaus eine Nachfrist verlangen, in der Sie dann wahrscheinlich nicht verpflichtet sind, den Mietausfall zu zahlen. Am besten sprechen Sie den Vermieter direkt darauf an, ob bestimmte Einrichtungen von Ihnen entfernt werden müssen, damit es später keinen Streit gibt.

**HIER KOMMT
EINE HARTE
NUSS!**



Schönheitsreparaturen richten sich nach den mietvertraglichen Vereinbarungen. Es ist in jedem Falle günstig, wenn Sie nachweisen können, wann Sie das letzte Mal renoviert haben. Ist das nicht möglich, richtet sich die Abnahme und ggf. Renovierungsforderung durch den Vermieter nach den jeweiligen vertraglichen Bestimmungen. Die Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen (mit starren Fristen oder offenen Fristen) ist häufig überarbeitet worden, so dass selbst Fachleute manchmal die Übersicht darüber verlieren, was richtig und was falsch ist. Gültigkeit hat in jedem Fall folgendes.

In fast allen Mietverträgen ist vereinbart, dass der Mieter während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen vorzunehmen hat. Ist bei Beendigung des Mietverhältnisses ersichtlich, dass die Wohnung über die Maßen hinaus abgenutzt ist oder

farbliche „Verschönerungen“ vorgenommen wurden, die nicht üblich sind, muss der Mieter die Mängel beseitigen.

Hinweis: Haben Sie Ihre Wohnung farbig gestaltet, muss dies – selbst wenn die Renovierung erst kurz zurück liegt – der Vermieter nicht akzeptieren. Die übliche Farbgebung für Wände, Decken, Rohrleitungen, Heizkörper, Fenster und Türen ist weiß. Bei Türen ggf. auch holzfarben. Orange Türen, dunkelblaue Decken und grün gestreifte Wände entsprechen z.B. nicht der üblichen Farbgebung.... So sieht es jedenfalls der Gesetzgeber.

Haben Sie Einbauten zu entfernen, muss dies rückstandsfrei geschehen. Dazu gehören u.a. Klebereste von Deckenplatten oder Bohrlöcher, die zahlenmäßig über das normale Maß hinausgehen.

Am besten versetzen Sie sich gedanklich in die Lage eines Vermieters und schauen Ihre Wohnung einmal mit dessen Augen an. Ein Vermieter wird immer überlegen, ob er die Wohnung in diesem Zustand einem anderen Mietinteressenten anbieten kann. Er darf aber eben auch keine unzumutbaren Forderungen stellen. In diesem Falle sollten Sie sich ggf. beraten lassen, was angemessen ist und was nicht.

Aufgepasst: In DDR-Mietverträgen ist häufig (nicht immer!) geregelt, dass die Wohnung (lediglich) besenrein zu übergeben ist. Das führt nicht selten dazu, dass eine weitere mietvertragliche Klausel übersehen wird und zwar: Während der Mietzeit ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Das heißt, wenn Sie dieser Verpflichtung augenscheinlich nicht nachgekommen sind, kann der Vermieter die Leistung oder Geld nachfordern – auch wenn nur eine besenreine Übergabe im Mietvertrag vereinbart ist.

Wenn nichts anderes vereinbart ist, ist das BGB anzuwenden bzw. gelten unsere o.g. Ausführungen als Orientierung.

Sprechen Sie auch hier am besten im Vorfeld mit Ihrem Vermieter. Hat er zum Beispiel umfassende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in der Wohnung vor, könnte er Ihnen Teile der Renovierungsarbeiten erlassen – er muss dies jedoch nicht.

Kleiner Tipp: Wenn Sie einen Nachmieter finden, der die Wohnung im jetzigen Zustand übernimmt, sind Sie fein raus. In der Regel besteht dann der Vermieter nicht darauf, dass Sie die Wohnung wieder herrichten.

Klären Sie auch die Rückzahlungsmodalitäten der Kautions (zahlbar ca. 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses). Wohnten Sie bisher in einer Genossenschaftswohnung und haben Ihre Mitgliedschaft gekündigt, richtet sich die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile nach der jeweiligen Satzung.

Kautions und Genossenschaftsanteile können vom Vermieter für die Begleichung seiner Forderungen verwendet werden – das müssen Sie bedenken! Der Vermieter muss jedoch genau aufrechnen.

Billiger wird's in jedem Fall, wenn Sie die erforderlichen Leistungen selbst erbringen können. Sie sollten fachgerecht, müssen aber nicht fachmännisch (z.B. wie die Ausführung durch eine Firma) durchgeführt werden.

Die Zeit, in der die Kündigungsfrist läuft, sollten Sie dazu nutzen, ein geeignetes Umzugsunternehmen zu finden. Natürlich können Sie dies auch schon tun, bevor Sie überhaupt auf Wohnungssuche gehen, damit Sie wissen, welche finanziellen Belastungen auf Sie zukommen. Spätestens 4 bis 6 Wochen vor Ihrem Wunschtermin sollten Sie sich allerdings entschieden haben, falls Sie Angebote von mehreren Firmen eingeholt haben. Vereinbaren Sie am besten einen Pauschalpreis und definieren Sie den Umfang der Leistungen (auch z.B. die Anzahl der Kartons) detailliert. Das Umzugsunternehmen kann dann nicht mit Nachforderungen kommen.

Nun sollten Sie auch den Urlaub bei Ihrem Arbeitgeber anmelden.

Kleiner Tipp: In einigen Firmen wird ein kostenloser Umzugstag gewährt. Fragen Sie doch einfach mal nach!

Denken Sie auch an die Anmeldung beim Kabelfernsehanbieter Ihrer neuen Wohnung.

Sie können jetzt bereits damit anfangen, Packmaterial (Zeitungspapier) zu sammeln.

Wenn Sie Kinder haben, sollten Sie rechtzeitig damit beginnen, sie auf den Umzug in die neue Umgebung einzustimmen. Gehen Sie ruhig in der neuen Gegend schon mal spazieren, schauen Sie nach der neuen Schule oder dem neuen Kindergarten. Erkunden Sie den Weg dort hin, suchen Sie Spielmöglichkeiten und Kontakte in unmittelbarer Umgebung. Wenn Ihr Kind Gelegenheit hat, schon erste Kontakte zu knüpfen und sich mit der neuen Umgebung vertraut zu machen, fällt der Umzug nicht mehr ganz so schwer.

Etwa 3 bis 4 Wochen vor dem Umzugstermin sollten Sie schon die folgenden Institutionen von Ihrem Wohnungswechsel (neue Anschrift und Umzugstermin) informieren, damit Sie den eigentlichen Umzug stressfrei vorbereiten und durchführen können:

- Krankenkasse
- Arbeitgeber
- Geld- und Kreditinstitute
- Finanzamt
- Versicherungen
- Rundfunk- und Fernsehanstalt (GEZ)
- Deutsche Post (Nachsendeauftrag) – seit diesem Jahr kostenpflichtig
- Telefonanbieter, Telekom
- Zeitungsanbieter (Abonnement)
- Arbeitsamt – Familienkasse
- Einrichtungen, die von Familienangehörigen besucht werden (z.B. Schule, Kindergarten, Vereine usw.)

In der Regel genügt die Meldung schriftlich und formlos.

Vergessen Sie auch nicht, Familienangehörige und Freunde zu benachrichtigen.

Spätestens 2 Wochen vor dem Umzug sollten Sie endgültig damit anfangen, Sperrmüll auszusortieren und zu entsorgen oder zu verschenken.

Außerdem sollten Sie Ihren Hausmeister über den Umzugstermin informieren, falls Sie den Fahrstuhl benutzen müssen.

Wenn in der neuen Wohnung noch Leistungen durch den Vermieter zu erbringen waren, fragen Sie ruhig zwischendurch mal nach, ob alles erledigt ist, damit Sie keine böse Überraschung erleben.

Die Umzugskartons erhalten Sie nach Absprache mit dem Umzugsunternehmen. Je nach Umfang des Umzugsgutes und nach Zahl Ihrer Helfer genügen 3-5 Tage zum packen. Kalkulieren Sie die Zeit nicht zu knapp, aber auch nicht zu lang. Bedenken Sie, dass die Kisten meistens im Weg herum stehen und nicht besonders viel Gemütlichkeit verströmen.

Packen Sie die Kisten nicht zu voll, damit sie sich noch ordentlich stapeln lassen. Schwere Gegenstände nach unten legen und leichte Sachen obenauf. Zerbrechliches kann man gut mit Handtüchern, Pullovern oder Zeitungspapier umhüllen. Teller werden hochkant gelagert. Wäsche, Bettzeug u.ä. kann prima in Müllsäcken verstaut und transportiert werden.



Kleiner Tipp: Die wichtigsten Utensilien für den persönlichen Gebrauch für den Abend vor dem Umzug und den Umzugstag selbst packen Sie am besten in eine extra Tasche. Dazu gehören zum Beispiel Waschzeug, Kleidung, Papiere/ Dokumente, Geld, evtl. Essen und Getränke. Ziehen Sie am Umzugstag bequemes Schuhwerk an und tragen Sie bequeme Kleidung.

Kleinere Kinder sollten Sie auf jeden Fall einen Tag vor dem Umzug, am Umzugstag und ggf. noch am nächsten Tag in die Obhut von Freunden oder Verwandten geben, damit Sie sich auf den Umzug konzentrieren und sich Ihre eigene erste Ordnung herstellen können. Größere Kinder sollten ihre wichtigsten Spielsachen und sonstige Utensilien selbst einpacken dürfen.



Am Nachmittag oder am Abend vor dem Umzug Pflanzen noch einmal ausgiebig gießen und in geeignete Behältnisse packen. Große Pflanzen abstützen und bei Frost durch Umhüllung schützen.

Jetzt sollte auch der größte Teil der Möbel demontiert sein, falls dies das Umzugsunternehmen nicht selbst erledigt.

Denken Sie auch daran, vor dem alten und dem neuen Haus eine Fläche für den Umzugswagen zu reservieren. Manche Umzugsunternehmen bieten diesen Service auch an – man muss nur danach fragen.

Die offizielle Übergabe der neuen Wohnung sollte vor Ihrem Einzug passieren, damit eventuelle Mängel noch entdeckt und beseitigt werden können. Bestehen Sie darauf, dass ein Übergabeprotokoll angefertigt wird, damit es später nicht zu Streitigkeiten kommt. Das Übergabeprotokoll ist Bestandteil des Mietvertrages und für beide Parteien bindend.

Vergessen Sie auch nicht, mit Ihrem alten Vermieter eine ordentliche Wohnungsübergabe durch zu führen. Leistungen oder Mängel, die der Vermieter jetzt nicht fordert und protokolliert, kann er später nicht nachfordern.

Hinweis: Forderungen aus Beendigung eines Mietverhältnisses (außer Mietforderungen) verjähren nach 6 Monaten.

Die Aufnahme von Zählerständen (Gas, Strom, Wasser, Heizung) erfolgt bei der Wohnungsabnahme. Viele Vermieter bieten auch den Service und nehmen die Abmeldung/Anmeldung gleich für Sie mit vor, so dass Sie keinen Extraaufwand haben.

Sind noch Leistungen in der alten Wohnung zu erbringen, kann der Vermieter nur in ganz wenigen Fällen verweigern, dass Sie die Mängel in Eigenleistung beheben. In der Regel sind die Ausnahmefälle entsprechend im Mietvertrag vereinbart.

Übergeben Sie die Wohnung bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist, müssen Sie dennoch die volle Miete zahlen – es sei denn, es wird ausdrücklich anders vereinbart.

**WIR SIND
UMGEZOGEN !**



Die Ummeldung beim Einwohnermeldeamt sowie die KfZ-Ummeldung muss innerhalb von 7-14 Tagen erfolgen. Nicht vergessen: die zu ändernden Papiere mitnehmen!

Der guten Nachbarschaft förderlich ist es, wenn Sie sich in den Tagen nach Ihrem Umzug bei allen Mietparteien im Haus vorstellen. Das ist eine nette Geste und vielleicht brauchen Sie ja in der nächsten Zeit noch hin und wieder Unterstützung oder Auskünfte.

Die Einladungen für die Einweihungsparty versenden Sie sicherlich ohne Hilfe – schön ist es, wenn Sie den Termin auch rechtzeitig den Nachbarn bekannt geben (Aushang im Haus oder persönlich), falls es doch etwas lauter werden sollte.

**EINLADUNG
ZUR PARTY !**



Viel Spaß in Ihrem neuen Heim wünscht: Ihre WG Halle-Süd e.G.